Generalsaniertes Altbaujuwel am Graben: 3-Zimmer-Traumwohnung in Bestlage

Muster Wohnzimmer

Objektnummer: 82974

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

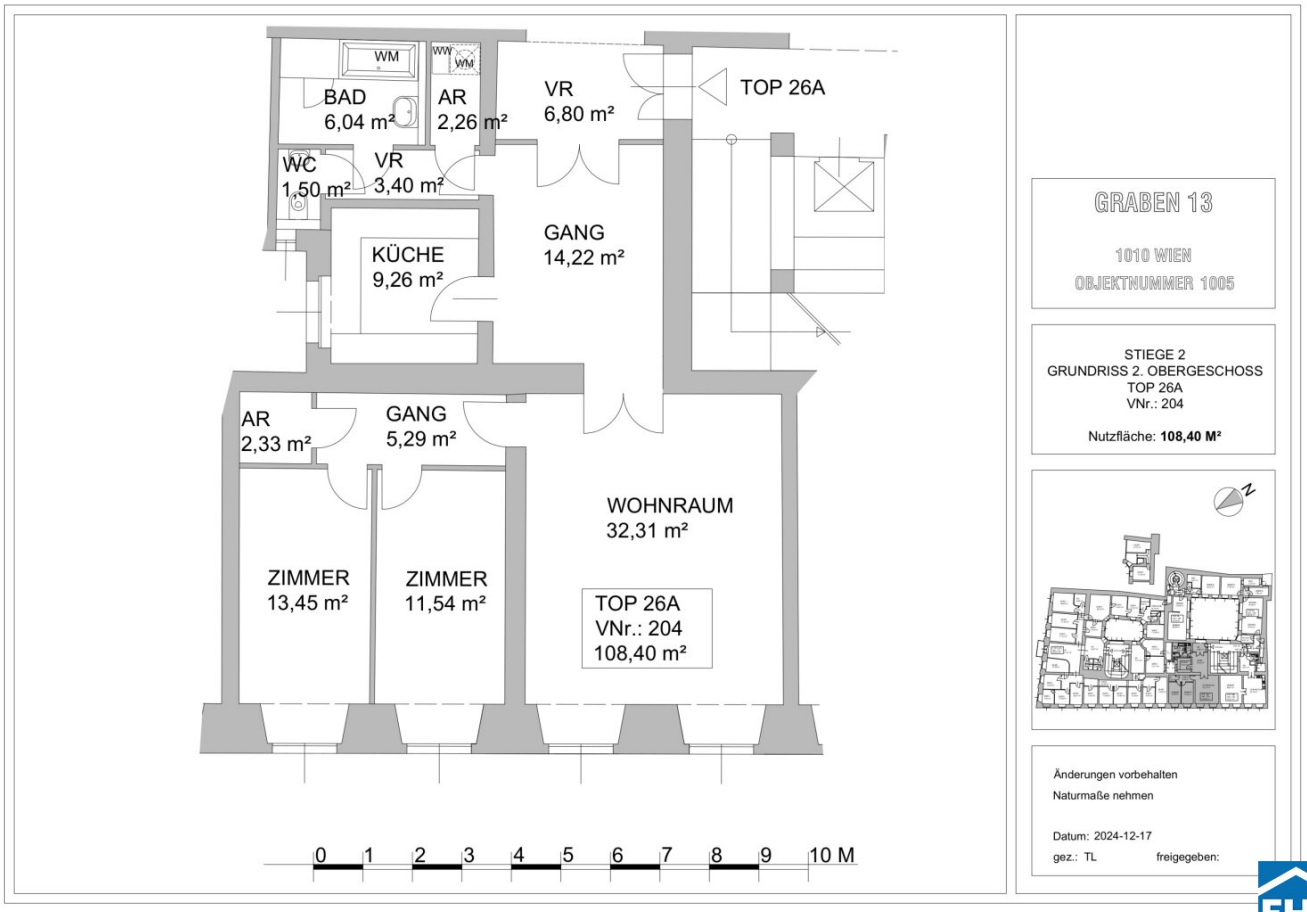
Adresse	Graben
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	108,40 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Gesamtmiete	2.723,44 €
Kaltmiete (netto)	2.168,00 €
Kaltmiete	2.475,85 €
Betriebskosten:	307,85 €
USt.:	247,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Egon-Adrian Toth, B.A.

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10


WM
WW
WM
BAD
6,04 m²
AR
2,26 m²
VR
6,80 m²
TOP 26A
WC
1,50 m²
VR
3,40 m²
GANG
14,22 m²
KÜCHE
9,26 m²
AR
2,33 m²
GANG
5,29 m²
WOHNRAUM
32,31 m²
ZIMMER
13,45 m²
ZIMMER
11,54 m²
TOP 26A
VNr.: 204
108,40 m²
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 M
GRABEN 13
1010 WIEN
OBJEKTNUMMER 1005
STIEGE 2
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS
TOP 26A
VNr.: 204
Nutzfläche: 108,40 M²
N
Änderungen vorbehalten
Naturmaße nehmen
Datum: 2024-12-17
gez.: TL
freigegeben:
EHL

Objektbeschreibung

Generalsaniertes Altbaujuwel am Graben: 3-Zimmer-Traumwohnung in Bestlage

Im Herzen Wiens, in einer der begehrtesten Lagen der Stadt, erwartet Sie diese exklusive 3-Zimmer-Altbauwohnung. Direkt am Graben gelegen und nur wenige Schritte vom Stephansplatz entfernt, profitieren Sie von einer einzigartigen Mischung aus historischer Eleganz und urbanem Lebensgefühl. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gehobene Restaurants und charmante Cafés befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zudem bietet die exzellente Infrastruktur eine Vielzahl an Bildungseinrichtungen, medizinischer Versorgung und Freizeitmöglichkeiten.

Die stilvolle Altbauwohnung auf der 2. Etage beeindruckt mit ihrem klassischen Altbaucharme, hohen Räumen und großen Fenstern. Sie verfügt über ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, zwei ruhige Schlafzimmer, eine moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten sowie ein elegantes Badezimmer mit Badewanne und Dusche und ein separates WC. Die Wohnung wurde eben generalsaniert.

Ausstattung:

- Vollausgestattete Küche mit Einbaugeräten
- Fischgrätparkett in den Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Nassräumen
- Große Fenster mit Blick auf die Innenstadt
- Lift im Haus
- Kellerabteil vorhanden
- 2 Abstellräume
- Generalsaniert

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahn: U1, U3 "Stephansplatz"
- Straßenbahnlinien 1, 2, D, 71, 62
- Buslinien 1A, 2A, 3A

Strom, Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

zzgl. Heizkosten 184,28 € + 36,86 € = 221,14 € brutto

Befristung: unbefristet, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Nebenkosten:

3 BMM Kaution

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <500m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.